Geachte [redacted],

Met deze mail wil ik een reactie geven op uw brief d.d. 16 juli.

Al voorafgaande aan de behandeling van het bestemmingsplan in de gemeenteraad zijn wij met de gemeente in overleg geweest over de regeling in het bestemmingsplan is opgenomen voor de 'Buitenplaats'. Het klopt dat dit na terinzagelegging van het plan is gedaan. Immers het plan heeft reeds van 4 juni 2020 tot en met van donderdag 15 juli 2020. Ter inzage gelegen. Op dat moment was de termijn van 28 februari 2021 als opgenomen in de voorwaardelijke verplichting nog niet verstreken en was er nog geen aanleiding om ervanuit te gaan dat vaststelling van het bestemmingsplan deze termijn zou inhalen. Toen vaststelling uitbleef is het verlopen van deze termijn aan de orde gesteld.

De voorwaardelijke verplichting vanuit het bestemmingsplan 'Buitenplaats' werd overgenomen in het oorspronkelijke ontwerp en luidde als volgt:

13.4.3 Voorwaardelijke verplichting

a. Op de locatie [redacted] ter plaatse van de aanduiding 'verblijfsrecreatie – 4' mogen de gronden uitsluitend worden bebouwd en gebruikt overeenkomstig deze regels, indien uiterlijk drie jaar na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan 'Buitenplaats' uitvoering is gegeven aan het bij deze regels behorende landschapsplan: 'Buitenplaats Bergen op Zoom, Toepassing kwaliteitsverbetering van het landschap van 11 maart 2014'.
b. Het bestemmingsplan Buitenplaats is op 28 februari 2018 onherroepelijk geworden, waardoor uiterlijk op 28 februari 2021 het landschapsplan uitgevoerd moet zijn. Het voornoemde landschapsplan is opgenomen in bijlage 7.5 van de regels van dit bestemmingsplan.
c. De landschappelijke inrichting dient ook voldoende te worden onderhouden en in stand gehouden.

Dit artikel is gewijzigd voorafgaande aan de behandeling van door uw raad, door de opgenomen termijn te verwijderen. Daarmee wordt geen recht meer gedaan aan het vigerende bestemmingsplan en de bedoeling daarvan van uw raad.

Uw raad heeft er om zijn moverende redenen voor gekozen om aan de ontwikkeling tot vakantiepark rekening houdend met de natuurwaarden een termijn van drie jaar te verbinden. Dit blijkt tevens uit de "overeenkomst inzake ontwikkeling" van 16 mei 2014 waarin is opgenomen dat uiterlijk drie jaar na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan het landschapsplan ontwikkeld moet zijn, wil men komen tot de gewenste ontwikkeling van het gebied. Dit is vertaald naar het bestemmingsplan door de voorwaardelijke verplichting op te nemen. De inrichting van het landschapsplan voorafgaande aan vergunningverlening binnen de genoemde termijn betreft nu juist het voorwaardelijke aspect. De Afdeling stelt dat o.a. vanwege de aanwezigheid van deze voorwaardelijke verplichting een positieve bijdrage wordt geleverd aan de bescherming en ontwikkeling van de onderkende ecologische en maatschappelijke waarden en kenmerken.

Wij hebben reeds bij schrijven van 25 februari jl. kenbaar hebben gemaakt aan de ontwikkelaar dat geldt dat het bestemmingsplan is uitgewerkt voor wat betreft de mogelijkheid om te ontwikkelen en dat vanwege het verstrijken van de termijn van 28 februari 2021 de raad zich opnieuw zou moeten buigen over deze wenselijkheid van deze ontwikkeling. Daarbij zou een volledige afweging moeten plaatsvinden van de bij het plan betrokken belangen.

In reactie daarop wordt namens het college gesteld dat de voorwaardelijke verplichting van het vigerende bestemmingsplan 'Buitenplaats' op de voorgestane wijze niet houdbaar is.

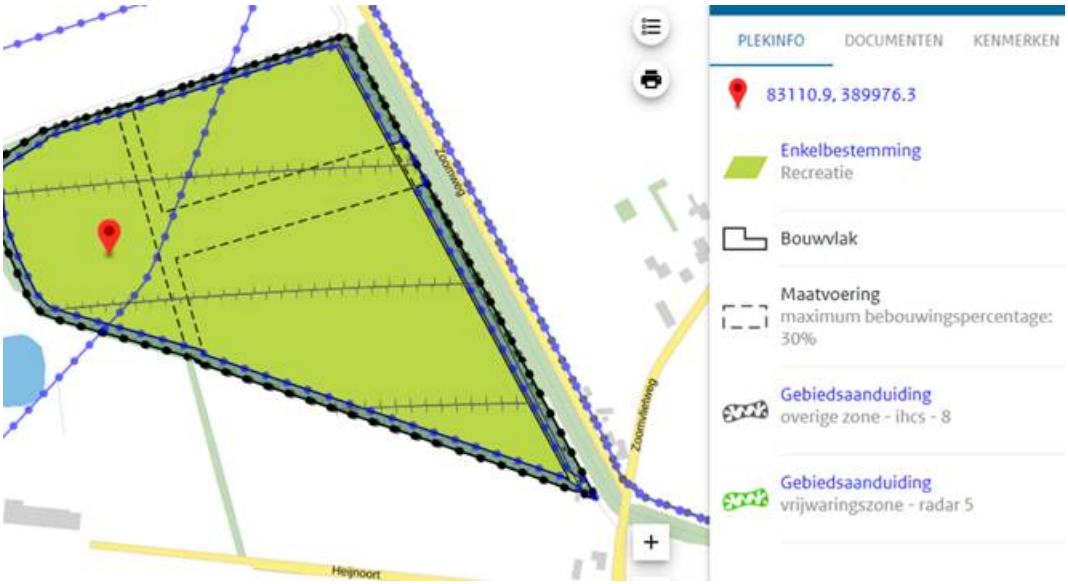
Graag wijzen we u erop dat deze bepaling van het bestemmingsplan reeds ter beoordeling aan de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State is voorgelegd. De Afdeling heeft juist vanwege de aanwezigheid van deze voorwaardelijke verplichting het bestemmingsplan in stand gelaten. Dat nu de houdbaarheid van deze voorwaardelijke verplichting in twijfel wordt getrokken is dan ook zeer

opmerkelijk. Ik verwijs u graag naar de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 28 februari 2018 en in het bijzonder op r.o. 7.1 (vervolg op p. 7 van de uitspraak).

Voorts geldt dat bij vaststelling van een nieuw bestemmingsplan daaraan actuele onderzoeken ten grondslag moeten liggen. Indien de onderzoeken ouder zijn dan twee jaar dient uw raad te motiveren waarom die gegevens nog immer actueel zijn. Daar zal de raad bij vaststelling van een nieuw bestemmingsplan rekening moeten houden.

Zoals u uit het voorgaande wellicht al begrijpt zijn wij het niet eens met het voorstel van de eigenaar van het terrein om de voorwaardelijke verplichting nog verder aan te passen in die zin dat het groenplan pas wordt aangelegd nadat de bebouwing is voltooid. Anders dan het college meent betreft het loslaten van de oorspronkelijke bepaling geen verbetering, maar slechts een verslechtering. Immers daarmee wordt de beoogde groene infrastructuur onvoldoende gewaarborgd in het plan. Bovendien geldt dat wij bij vaststelling van het bestemmingsplan Buitenplaats tot aan de Afdeling hebben moeten procederen om bepaalde zaken duidelijk te krijgen, waarbij deze voorwaardelijke verplichting voor de Afdeling aanleiding was om het bestemmingsplan in stand te laten. Door de tekst van de oorspronkelijke voorwaardelijke verplichting nu te verlaten, wordt afbreuk gedaan aan daaraan ten grondslag liggende bescherming en ontwikkeling van de onderkende ecologische en maatschappelijke waarden en kenmerken van het terrein.

Over de bebouwingsregeling nog het volgende. Op de verbeelding is opgenomen dat het maximale bebouwingspercentage voor het gehele bouwvlak van de Buitenplaats 30% is. Daarbij wordt geen onderscheid gemaakt tussen verblijfsrecreatieve bebouwing of centrale voorzieningen. Zie onderstaande afbeelding. Het bebouwingspercentage van 30% staat in de regels onder het kopje 4.2.1 Regels met betrekking tot verblijfsrecreatieve gebouwen. In paragraaf 1.10 staat echter het begrip bebouwingspercentage verklaard: **1.10 bebouwingspercentage De oppervlakte van de gebouwen op een perceel met uitzondering van de vergunningvrije bouwwerken uitgedrukt in een percentage van de oppervlakte van dat perceel**.
Dus onafhankelijk van onder welke paragraaf het bebouwingspercentage vermeld staat, in de begrippenlijst staat dat het voor alle gebouwen op het perceel geldt.
Daarmee kan de regeling in het nieuwe bestemmingsplan NIET in overeenstemming worden geacht te zijn met het vigerende bestemmingsplan.



Het bebouwingspercentage ziet volgens de regels en de aanhef van artikel 4.2.1 op ‘verblijfsrecreatieve gebouwen en bijbehorende gebouwen’. Hiertoe moeten de centrale

voorzieningen ook worden gerekend, nu de centrale voorziening aldus artikel 4.1 onder e ten dienste staat van de verblijfsrecreatieve gebouwen. Het totale maximale bebouwingspercentage zal daarmee ook in het nieuwe bestemmingsplan maximaal 30% moeten bedragen.

Wij verzoek u met het voorgaande rekening te houden bij vaststelling van het bestemmingsplan.

Met vriendelijke groeten,

